

## **Textliche Festsetzungen (Teil B)**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) i.V.m §1 Abs. 2 und Abs. 5 und 6 BauNVO, § 9 BauNVO**

1.1.1. Industriegebiet nach § 9 BauNVO

1.1.2. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

1.1.3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

1.1.4. Nicht Bestandteil sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### **1.2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) i.V.m § 22 BauNVO**

1.2.1. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt eine offene Bauweise, bei der die Gebäudelänge von 50 Meter überschritten werden darf.

#### **1.3. Maßnahmen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen - Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

1.3.1. Vorhaben sind nur dann zulässig, wenn ihre Geräuschemissionen folgende Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten:

LEK Tag 70 dB(A)

LEK Nacht 55 dB(A)

#### **1.4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m § 12 und § 14 BauNVO**

1.4.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze, Fahrradabstellanlagen und Müllsammelanlagen sind auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

1.4.2. Im gesamten Geltungsbereich sind Photovoltaik- und Solarthermieranlagen nur auf den Dachflächen und an Fassaden zulässig. Die Anlagen sind auch aufgeständert in Kombination mit Dachbegrünung zulässig.

**1.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

1.5.1. Bestehende Gehölze innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sollten im Zuge der Straßenbaumaßnahme (Kreisverkehr und Berliner Straße) einzelne Gehölze nicht erhalten werden können, sind diese mindestens gleichwertig zu ersetzen.

1.5.2. Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu gewährleisten

**1.6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

1.6.1. Die Freiflächen in dem Baugebiet, welche nicht für die Errichtung von Gebäuden, Stellflächen, Zufahrtswegen oder für die Errichtung von Nebenanlagen benötigt werden, sind als Grünflächen (mindestens Landschaftsrasen) anzulegen und dauerhaft zu erhalten und pflegen.